

190/2025 – Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMIÇÃO DA 26ª SÉRIE

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do patrimônio separado 2ª Emissão DA 26ª Série – CRI TALHAMAR – CÓDIGO IF21K0870291

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

**Administradora e aos Acionistas do Patrimônio Separado da
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro - RJ**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - **CRI - das 2ª Emissão DA 26ª Série – CRI TALHAMAR – CÓDIGO IF21K0870291** (“Patrimônio Separado”) administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n.º 2.6, que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM n.º 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Os nossos procedimentos incluíram:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2024 dos Contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)
- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- (CRIs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles;
- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;
- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria anteriormente resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante a sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração e da governança da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como, obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de

erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados as circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação a capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 15 de abril de 2025.

Davi & Corrêa Auditores independentes S/S

CRC-RS 3.797

Pedro Osório Corrêa

Contador CRC-RS 42.462/O-8

**Reit Securitizadora S.A.
Patrimônio em separado
CRI – Talhamar**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços Patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
 Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	223
Direitos creditórios a receber	5	1.647	1.733
		<u>1.647</u>	<u>1.956</u>
Não Circulante			
Direitos creditórios a receber	5	18.526	21.235
		<u>18.526</u>	<u>21.235</u>
		<u>20.173</u>	<u>23.191</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	6	1.647	1.733
		<u>1.647</u>	<u>1.733</u>
Não Circulante			
Fundo de Reserva a Liberar			21.235
Direitos creditórios a pagar	6	18.526	223
		<u>18.526</u>	<u>21.458</u>
		<u>20.173</u>	<u>23.191</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Descrição		
Receitas financeiras		
Atualizações monetárias	3.473	1.069
Juros	-	2.705
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias	(3.473)	(1.069)
Juros	-	(2.705)
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

O patrimônio não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto
 Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Integralização pela venda dos CRI	-	2.100
Aporte	2.684	709
Receita financeira	2	51
Amortização de CRI	(2.371)	(2.165)
Pagamentos despesa da operação	(526)	(18)
Devolução ao cedente	-	(2.376)
Tarifas de cobrança	-	(121)
Outras despesas da operação	(12)	(122)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(223)	(1.942)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	223	2.165
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	223
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(223)	(1.942)

O patrimônio não apresentou valores adicionados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

2ª Emissão DA 26ª Série – CRI TALHAMAR

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 26 de novembro de 2021 com a Planner Corretora de Valores S.A. foi de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), contemplando ao total 20.000 (vinte mil) CRI.

Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 26ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, CNPJ 53.146.221/0001-39, devidamente qualificado no preâmbulo da Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de devedor e anuente Tamargueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 07.462.019/0001-07, e Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda.-ME, CNPJ 17.425.014/0001-50, sendo esta, devedora no âmbito da CCICCB2 e avalista no âmbito da CCICCB1.

No âmbito da 26ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 2 (duas) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), CCICCB1 (FPTALHAMAR-2011/21-CCI A) e CCICCB2 (FPTALHAMAR-2011/21-CCI B), e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Informações sobre lastro das emissões realizadas.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas Explicativas às demonstrações financeiras
 Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
 Em 31 de dezembro de 2024
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	CRI 2ª EMISSÃO
a) Nº da série	26ª
b) Data de Emissão	26 de novembro de 2021
c) Local de Emissão	São Paulo/SP
d) Valor Nominal Total	R\$ 20.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
f) Carência	N/A
g) Prazo	2.557 dias
h) Início de pagamento da Amortização	26 de novembro de 2028
i) Início de pagamento da Remuneração	26 de dezembro de 2021
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Remuneração Mensal e Amortização no vencimento
k) Vencimento Final	26 de novembro de 2028
l) Forma do (s) CRI	Nominativa escritural
m) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pela variação positiva do IPCA
n) Remuneração	12,6800% a.a. base 360 dias
o) Lastro	CCI CCB Conforme contrato
p) Garantias	Hipoteca de determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento outorgada pela Devedora 1 à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, sendo avaliada no valor total para liquidação forçada em R\$ 37.471.439,86 Aval do Avalista à Cedente Alienação fiduciária de Quotas da Devedora 1 no valor de R\$50.090.471,01 Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.
q) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.
r) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI.
s) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

A oferta do ativo foi encerrada em 17/05/2024, sendo integralizados até a data 16.762 (Dezesseis mil, setecentos e sessenta e duas) unidades de CRI.

Assembleia realizada em 17 de agosto de 2022

Os Titulares dos CRI representando 67,07% (sessenta e sete inteiros e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação deliberaram:

(a) Aprovado a “Autorização para adiantamento da liberação dos recursos do Patrimônio Separado para obras, tendo em vista a necessidade de atendimento às adequações exigidas pelo corpo de bombeiros relativas ao sistema de prevenção de incêndio, com a necessária comprovação da utilização dos referidos recursos nas obras do Empreendimento”, condicionado ao pagamento de waiver fee, no percentual de 5% (cinco por cento), calculado sobre o montante de R\$ 442.898,52 (quatrocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta e dois centavos), valor que será liberado para atendimento às adequações exigidas pelo corpo de bombeiros. O pagamento do waiver fee será devido aos Titulares de CRI, de forma proporcional à quantidade detida na data da realização da presente AGT, e ocorrerá na próxima data de Pagamento de Remuneração dos CRI (“Data de Pagamento”), no ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), com recursos do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Aprovar a “Alteração da cláusula 14.4 do TS para possibilitar que as convocações das Assembleias de Titulares possam ser realizadas mediante disponibilização do edital por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, bem como envio do mesmo aos Titulares, conforme autoriza a Resolução CVM nº 60, dispensando-se assim, sua publicação em jornais.

Assembleia realizada em 22 de fevereiro de 2024

O titular representante de 70,71% (setenta inteiros e setenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação, sem quaisquer votos favoráveis, ou abstenções, aprovou a rejeição da emissão de série adicional de CRI, para fins de captação de recursos destinados ao término das obras do Empreendimento Comercial.

Assembleia realizada em 26 de novembro de 2024

Os titulares representantes de 91,52% (noventa e um inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem quaisquer votos contrários, ressalvas ou abstenções, aprovaram a proposta de Repactuação, no qual serão atualizados os cronogramas de pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e amortização dos Créditos Imobiliários CCB e, conseqüentemente, dos CRI, a partir de janeiro/2025 (inclusive), de modo que (i) os pagamentos das parcelas de Remuneração passem a ser realizados, nas respectivas Datas de Pagamento, em 3 (três) parcelas consecutivas, nos seguintes limites e prazos: 1ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em janeiro de 2025; 2ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em fevereiro de 2025; 3ª Parcela: valor remanescente para a integral quitação das Obrigações Garantidas. Todos os valores recebidos na Conta Centralizadora nos meses de janeiro e fevereiro de 2025, a título de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, que sobejarem ao pagamento da Remuneração mensal, observada a Ordem de Pagamentos, deverão ser aplicados única e exclusivamente no pagamento de amortização extraordinária dos CRI, observados os limites de valores estabelecidos neste item; e (ii) a Data de Vencimento dos CRI passe a ser 26 de março de 2025.

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente Fiduciário	Planner Corretora de Valores S.A.	Mensal
Agente Custodiante	Planner Corretora de Valores S.A	Mensal
Administração do CRI	Reit Securitizadora S.A.	Mensal

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os membros do Conselho de Administração, em 25 de março de 2024, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 2023 e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

2.2 Base da mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais, instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas.

2.5 Atendimento à Instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97.

Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 8 e 9.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018, que dentre outras disposições regulamenta e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 480, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a apresentação das demonstrações de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues a CVM, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis à sociedade anônimas.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente.

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa e certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante

conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliário emitidos a partir direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos imobiliários com a coobrigação do cedente.

São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui os direitos creditórios a pagar e outros valores a pagar.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

3.3 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do patrimônio separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

Entendemos como adequada a aplicação da Instrução CVM n 489/11 para a contabilização dos direitos creditórios e o consequente reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável dos direitos creditórios da emissão.

Considerando-se a liquidez dos fundos e seus recebimentos, não foram identificadas evidências de que os fluxos de pagamentos e/ou recebimentos demonstram algum risco de não incorrer.

Desta forma, a Companhia entende que não há indícios de perda.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.4 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas em função de evento passado, quando a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.5 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas e despesas incluem os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais, e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização. O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício da operação de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações financeiras	-	223
	<u>-</u>	<u>223</u>

5 Direitos Creditórios a receber

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente Família Paulista registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Direitos creditórios a receber - CRI	1.647	1.733
Direitos creditórios a receber - CRI	<u>18.526</u>	<u>21.235</u>
	<u>24.070</u>	<u>22.968</u>

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito do imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 26ª Série da 2ª Emissão da Operação TALHAMAR.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Obrigações por emissão - CRI	1.647	1.733
Obrigações por emissão - CRI	<u>18.526</u>	<u>21.235</u>
	<u>24.070</u>	<u>22.968</u>

7 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, conforme apresentados na Nota Explicativa nº 4.

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2024, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa e direitos creditórios a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

8 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

9 Obrigação por emissão de CRI

Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”). O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários

à proteção dos direitos dos investidores.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRI, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.

10 Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além de auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto a empresa Davi e Corrêa Auditores Independentes S/S, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado, e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

11 Eventos subsequentes

Em 20 de março de 2025, a Reit Securitizadora S.A através de FATO RELEVANTE comunicou aos investidores e mercado em geral, que reunidos em assembleia, instalada e suspensa no dia 11 de março de 2025, e retomada no dia 19 de março de 2025, os titulares de CRI deliberaram pela decretação do **vencimento antecipado** da CCB 1 e da CCB 2 (em conjunto, “CCBs”) e, conseqüentemente, dos CRI, em razão de descumprimento de obrigação pecuniária, não sanada no respectivo prazo de cura.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
Em 31 de dezembro de 2024
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

As Devedoras não efetuaram o pagamento integral da 1ª parcela de repactuação, conforme aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada no dia 26 de novembro de 2024 (“AGT Repactuação”), restando inadimplido o montante devido à título de amortização extraordinária dos CRI (“Amortização Extraordinária”), e não tendo sido sanado o referido descumprimento no prazo de cura de de 5 (cinco) dias contados de sua ocorrência (“Prazo de Cura”), conforme previsto na alínea (b) da cláusula 6.1 da CCB 1 e da CCB 2 (quando em conjunto, “CCBs”).

REIT SECURITIZADORA S.A.



Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC 115.893/O-4 RJ

Dfs CRI TALHAMAR - dez 2024FINAL PARA ASSINATURA pdf

Código do documento ec0715aa-1c28-49a8-98eb-c78943fecc79



Assinaturas



BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750

Certificado Digital
bruno.rio@reit.com.br
Assinou



ALLANE MARIA MATOS ROCHA:01016317310

Certificado Digital
allane.matos@reit.com.br
Assinou

Eventos do documento

15 Apr 2025, 13:31:05

Documento ec0715aa-1c28-49a8-98eb-c78943fecc79 **criado** por REIT SECURITIZADORA SA (327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email:contato@reit.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-15T10:31:05-03:00

15 Apr 2025, 13:31:59

Assinaturas **iniciadas** por REIT SECURITIZADORA SA (327c02fe-3b1d-43a8-9cb8-73c4c6d811e2). Email: contato@reit.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-15T10:31:59-03:00

15 Apr 2025, 14:21:22

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750

Assinou Email: bruno.rio@reit.com.br. IP: 200.142.98.166 (mvx-200-142-98-166.mundivox.com porta: 40450).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO:09921381750. - DATE_ATOM: 2025-04-15T11:21:22-03:00

15 Apr 2025, 15:34:33

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ALLANE MARIA MATOS ROCHA:01016317310 **Assinou**

Email: allane.matos@reit.com.br. IP: 177.173.228.3 (177-173-228-3.user.vivozap.com.br porta: 37400). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SyngularID,OU=AC SyngularID Multipla,OU=A1,CN=ALLANE MARIA MATOS ROCHA:01016317310. - DATE_ATOM: 2025-04-15T12:34:33-03:00

Hash do documento original

(SHA256):a8af916e825da2b0a7ad6514ae5aded7a88a4ba524f176cfac6336e8ec410fc9

(SHA512):d5bc2b7a0b813a477462b15267602766d5660d07807166ab529f27d987081972ea98bd03c99e93a487d8364c934b67f154a9840fe40bd481c59d482c47d05f22

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.
